



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 889 066 822  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MELLOMILA 92-94  
Forretningsadresse: Mellomila 92-94  
7018 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 642 306	1 676 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 642 306</b>	<b>1 676 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 218	114 224
Annen driftskostnad		1 688 538	1 442 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 802 756</b>	<b>1 556 231</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-160 449</b>	<b>120 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 224	29 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 224</b>	<b>29 981</b>
Annen finanskostnad			29
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>29</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 224</b>	<b>29 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-130 225	149 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			12 832
Andre fordringer		320 295	280 891
Sum fordringer		320 295	293 723
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 410	919 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 410	919 326
Sum omløpsmidler		1 163 705	1 213 050
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 163 705</b>	<b>1 213 050</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		983 129	1 113 354
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>983 129</b>	<b>1 113 354</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>983 129</b>	<b>1 113 354</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		134 681	20 096
Annen kortsiktig gjeld		45 895	79 599
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>180 576</b>	<b>99 695</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>180 576</b>	<b>99 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 163 705</b>	<b>1 213 050</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266316

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 889 066 822  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MELLOMILA 92-94  
Forretningsadresse: Mellomila 92-94  
7018 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 889 066 822  
SAMEIET MELLOMILA 92-94

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 642 306	1 676 263
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 642 306</b>	<b>1 676 263</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 218	114 224
Annen driftskostnad		1 688 538	1 442 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 802 756</b>	<b>1 556 231</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-160 449</b>	<b>120 032</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 224	29 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 224</b>	<b>29 981</b>
Annen finanskostnad			29
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>29</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 224</b>	<b>29 951</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-130 225	149 983
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>



Organisasjonsnr: 889 066 822  
SAMEIET MELLOMILA 92-94

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			12 832
Andre fordringer		320 295	280 891
Sum fordringer		320 295	293 723
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 410	919 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 410	919 326
Sum omløpsmidler		1 163 705	1 213 050
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 163 705</b>	<b>1 213 050</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		983 129	1 113 354
Sum opptjent egenkapital		983 129	1 113 354



Sum egenkapital	983 129	1 113 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	134 681	20 096
Annen kortsiktig gjeld	45 895	79 599
Sum kortsiktig gjeld	180 576	99 695
Sum gjeld	180 576	99 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 163 705	1 213 050



Organisasjonsnr: 889 066 822  
SAMEIET MELLOMILA 92-94

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

1397 Sameiet Mellomila 92-94



BESKYTTET



## **Til seksjonseierne i Sameiet Mellomila 92-94**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 3. mai 2022 kl. 1800 i Ilsvika Extra sitt møtelokale, Mellomila 95.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Mellomila 92-94 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Mellomila 92-94**  
**avholdes tirsdag 3. mai 2022 kl. 1800 i Iilsvika Extra sitt møtelokale, Mellomila 95**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag til vedtektsendring. Se side for fullstendig saksfremlegg. Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Trondheim, 21.03.2022  
Styret i Sameiet Mellomila 92-94

Terje Aursand    Anette Dahl    Rune Langlo Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Terje Aursand	Mellomila 94
Styremedlem	Anette Dahl	Mellomila 92
Styremedlem	Rune Langlo Pedersen	Mellomila 94
Varamedlem	Alfhild Midtsian	Mellomila 92

#### Valgkomiteen

Hanne Løe	Mellomila 92
Jan Ljønes	Mellomila 94

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Mellomila 92-94

Sameiet består av 61 seksjoner.

Sameiet Mellomila 92-94 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889066822, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Mellomila 92-94

Gårds- og bruksnummer:  
417 90

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Mellomila 92-94 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.



## STYRETS ARBEID 2021

Etter årsmøtet 25.08.2021 har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Terje Aursand (94)

Styremedlem: Anette Dahl (92)

Styremedlem: Rune Langlo Pedersen (94)

Varamedlem: Alfhild Midtsian (92)

Styrets arbeid har dette året også vært preget av covid-19 pandemien, noe som bl.a. medførte at sameiets årsmøte ble utsatt flere ganger og ble ikke avholdt før 25.08.21.

Styret har avholdt 11 styremøter samt flere arbeidsmøter og behandlet 52 saker.

Hovedfokus for styrets arbeid er fortsatt økonomisk drift og vedlikehold samt HMS-arbeid. Det siste henger ellers sammen med jevnlig vedlikehold.

Av større tiltak som er gjennomført i året nevnes:

- El-sikkerhetskontroll i fellesareal samt garasje. Utbedring av feil og mangler som ble funnet under kontrollen samt utskifting av lys i garasje og trappehus i 92.
- Utskifting av varmemålere i alle leiligheter vedr. forbruk av fjernvarme.
- Utskifting av defekt lensepumpe i garasjen.
- Innkjøp av egen PC til sameiet for bruk til kommunikasjon og lagring av dokumenter. Det ble samtidig etablert egen mailkonto til sameiet: [sameietmellomila92og94@hotmail.com](mailto:sameietmellomila92og94@hotmail.com)
- Tilbud til sameierne vedr. montering av komfyrvakt som et brannsikringstiltak. 15 benyttet seg av tilbudet.
- Service på ventilasjonsanleggene i begge byggene og som medførte skifte av avtrekksvifte på taket i 94.
- Utskifting av 24 målere vedr. fordeling av forbruk av strøm i leilighetene.
- Skifte av vannkraner foran 92 og 94 til låsbare kraner, som bl.a. vil hindre ukontrollert bruk.

Mesteparten av disse tiltakene er ikke planlagt og medtatt i budsjettbehovet ved starten av året, da de oppstår og må utbedres som akutte behov.

Årets regnskap viser et underskudd på kr.130 225 som trekkes fra opptjent egenkapital.

Årsaken til underskuddet ligger i de mange store og ukjente tiltak som måtte gjennomføres i løpet av året. Bl.a. medførte utskifting av varme samt strømmålere en kostnad på kr.340 000.

Styret er forberedt på at det fortsatt kan oppstå mange uforutsette behov for vedlikehold i årene som kommer.

Styret gjennomfører HMS-arbeidet i samsvar med en modul med rapportsystem utviklet av OBOS.

BESKYTTET



Årets dugnad ble gjennomført 29.04.21 med stor deltagelse fra beboerne. Nytt av året ble det arrangert grillparty med innlagt bakgårdskonsert. Arrangementet ble avholdt 13.08.21 og konserten ble gjennomført av artisten Dag Erik Oksvold. Det var godt oppmøte av beboere (og naboer) og styret fikk gode tilbakemeldinger med ønske om at dette måtte gjentas årlig.

Sameiet hadde vaktmestertjenester levert av Kjeldsberg Eiendomsforvaltning fram til 1.10.21. Da skiftet vi til Din Vaktmester, et firma styret er svært fornøyd med.

Det ble også i år satt opp juletre på plena mellom blokkene.

Terje Aursand/s  
styreleder

Anette Dahl/s  
styremedlem

Rune L. Pedersen/s  
styremedlem

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 628 160.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes at i budsjettet for 2021 er medregnet ekstra innkreving fra seksjonseierne på kr 300,- pr parkeringsplass. Dette er ikke tatt med i faktiske inntekter i regnskapet. De er gått til fradrag av kostnadene i regnskapet.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger til elbilladning.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 802 756.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til lsta enn budsjettet i 2021.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 130 225,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 983 129,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Inntekter og kostnader tilknyttet energiavregning balanseføres. Verken inntektene eller kostnadene, som avregnes mot eierne, fremgår i resultatregnskapet men føres altså i balansen. Derfor står budsjettposten energi/fyring i 0. Se for øvrig note 12 i regnskapet.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 22 552,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

### Lån

Sameiet Mellomila 92-94 har ikke lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på følgende endringer i totale felleskostnader:

Linje for fjernvarme er øke med 20 % fra 01.01.2022.

Linje for felleskostnader er økt med 10 % fra 01.01.2022.

Linje for kabel-tv/bredbånd er økt med kr 10,- pr seksjon fra 01.04.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Mellomila 92-94

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Mellomila 92-94s årsregnskap som viser et underskudd på kr 130 225. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret i Sameiet Mellomila 92-94 og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Tiller, 25. mars 2022

**Orkla Revisjon AS**

Katrine Engen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

---

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engen, Katrine**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

25.03.2022 09.14.32

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## SAMEIET MELLOMILA 92-94 ORG.NR. 889 066 822

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 628 160	1 573 728	1 777 000	1 741 000
Andre inntekter	3	14 146	102 535	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 642 306</b>	<b>1 676 263</b>	<b>1 777 000</b>	<b>1 741 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 221	-14 224	-14 500	-14 500
Styrehonorar	5	-99 997	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-8 750	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-126 190	-122 870	-124 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-39 992	-561	-10 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-644 428	-306 762	-496 000	-274 000
Forsikringer		-242 475	-232 724	-240 000	-272 000
Kostnader sameie		-16 993	-15 514	-16 000	-17 500
TV-anlegg/bredbånd		-362 215	-383 805	-365 500	-365 500
Andre driftskostnader	9	-244 371	-371 021	-270 200	-289 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 802 756</b>	<b>-1 556 231</b>	<b>-1 648 200</b>	<b>-1 505 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-160 449</b>	<b>120 032</b>	<b>128 800</b>	<b>235 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	30 224	29 981	0	0
Finanskostnader		0	-29	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>30 224</b>	<b>29 951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-130 225</b>	<b>149 983</b>	<b>128 800</b>	<b>235 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	149 983		
Fra opptjent egenkapital		-130 225	0		

BESKYTTET



**SAMEIET MELLOMILA 92-94**  
**ORG.NR. 889 066 822**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		17 585	0
Kundefordringer		0	12 832
Forskuddsbetalte kostnader		93 146	91 316
Andre kortsiktige fordringer	11	48 375	160 150
Energiavregning	12	161 189	29 425
Driftskonto OBOS-banken		209 646	845 471
Driftskonto OBOS-banken II		9 787	641
Sparekonto OBOS-banken		623 977	73 214
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 163 705</b>	<b>1 213 050</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 163 705</b>	<b>1 213 050</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		983 129	1 113 354
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>983 129</b>	<b>1 113 354</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 059	21 485
Leverandørgjeld		134 681	20 097
Annen kortsiktig gjeld	13	30 836	58 114
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>180 576</b>	<b>99 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 163 705</b>	<b>1 213 050</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.03.2022, Styret i Sameiet Mellomila 92-94

Terje Aursand /s/

Anette Dahl /s/

Rune Langlo Pedersen /s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 130 892
TV/bredbånd	365 268
Parkering	132 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 628 160</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Strøm elbil	9 146
Salg av stålrisk	5 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 146</b>

BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-106
Arbeidsgiveravgift	-14 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 221</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 99 997.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 750, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 992
HUS arkitekter AS	-6 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 992</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 573
Drift/vedlikehold VVS	-80 395
Drift/vedlikehold elektro	-97 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 223
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 642
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-338 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 744
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 613
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 239
Kostnader dugnader	-2 163
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-644 428</b>

BESKYTTET

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Verktøy og redskaper	-3 648
Telefon-/kontormaskiner	-9 585
Driftsmateriell	-1 694
Lyspærer og sikringer	-445
Vaktmestertjenester	-152 185
Vakthold	-3 228
Renhold ved firmaer	-18 082
Snørydding	-14 980
Gressklipping	-8 089
Kontor- og datarekvisita	-2 998
Trykksaker	-2 487
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 750
Andre kontorkostnader	-6 597
Porto	-2 639
Bilgodtgjørelse	-784
Reisekostnader	-150
Bank- og kortgebyr	-3 304
Velferdskostnader	-8 177
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-244 371</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 408
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 224</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	48 375
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>48 375</b>

BESKYTTET

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-247 434
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-247 434</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	260 145
Strøm	148 477
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>408 622</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>161 189</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innbetalt infrastruktur elbil-utbetalt i januar 2022	-30 836
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 836</b>

BESKYTTET



## 5. Innkommet forslag

Seksjonseier i seksjon 31 fremlegger følgende forslag:

På bakgrunn av at det har vært problemer for varamedlemmer etter eget ønske å delta på styremøter, ønsket jeg et tillegg til §13.5 Styret. Dette vil bidra til å utvikle varamedlemmer til en ressurs for styret, og til at vara er oppdatert om styrets arbeid.

### Forslag til vedtak, tillegg i § 13.5 Styret:

"Varamedlemmer kan etter eget ønske delta på styrets møter. Styreleder sender innkalling som til resten av styret. Vara har ikke stemmerett med mindre et medlem har fravær."

Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Terje Aursand Mellomila 92

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hallvard Grønning Mellomila 92

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anette Dahl Mellomila 92

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Alfild Midtsian Mellomila 92

2. Hanne Løe Mellomila 92

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kjell Olav Walstad Mellomila 92

Rune L. Pedersen Mellomila 94

I valgkomiteen for Sameiet Mellomila 92-94

Hanne Løe  
Jan Ljønes

BESKYTTET



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Vaktmester

Sameiet Mellomila 92-94 har avtale om vaktmestertjeneste

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Nøkler

Bestilling av nøkler gjøres hos forretningsfører.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling:

**NB! Følgende bør være klart ved bestilling;**

- ✓ Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- ✓ Seksjonsnummer / leilighetsnummer
- ✓ Antall nøkler
- ✓ Om nøklene skal sendes pr oppkrav (ekstra kostnad ca kr 150,-), eller Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90182389. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

BESKYTTET



**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET MELLOMILA 92-94  
ORG.NR 889 066 822  
GNR 417 BNR 90**

## **§ 1 FORMÅL**

Sameiet Mellomila 92-94 i Trondheim er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

## **§ 2 SEKSJONER**

Sameiet Mellomila 92-94 består av 61 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1–61. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

## **§ 3 EIERFORHOLD**

### **§ 3.1**

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

### **§ 3.2**

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

### **§ 3.3**

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet jmf. §23 i lov om eierseksjoner

## **§ 4 DISPOSISJONSRETT**

### **§ 4.1 Seksjonseiers disposisjonsrett over leiligheter**

Eier av hver enkelt seksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **§ 4.2**

Eierne har den fulle disposisjonsrett slik at seksjonens kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 17.

### **§ 4.3**

Arsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.



#### § 4.4 Utleie

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skille fra seksjonen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt etter eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### § 4.5 Disposisjonsrett for parkeringsplass

Seksjonseieren har rett til å fremleie parkeringsplassen til andre seksjonseiere i bygget. Utleie eller overdragelse av disposisjonsretter til personer eller selskaper som ikke har tilhørighet i bygget er ikke tillatt, jmf. bruksoverenskomst for sameiet Mellomila 92-94 fra 30.11.05, se §7.

#### § 4.6 Regler om næringsdrift

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

#### § 4.7 Lagring av farlige stoffer

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

#### § 4.8 Innmelding av utleie og eierskifte

Eierskifter skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

### § 5 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

### § 6 FORSIKRING

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### § 7 FELLESAREAL

Sameiet har inngått bruksoverenskomst vedrørende bruk av sameiets fellesarealer.

Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige seksjonseiere i sameiet Mellomila 92-94.

Felleskostnader som påløper i forbindelse med drift av parkeringskjelleren fordeles mellom brukerne etter ideell andel.



## § 8 BOD

Til seksjonen tilhører rett til bod i kjeller.

## § 9 VEDLIKEHOLD

### § 9.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

For seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven § 34.

### § 9.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt



som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 9.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets styre skal sørge for at det i fellesutgiftene kreves inn et beløp til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøken.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

For sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven § 35.

### **§ 9.3 Felles vedlikehold**

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

### **§ 9.4 Bygningsmessige arbeider**

Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

### **§ 9.5 Fellesregler om forsikringsskader**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameietsforsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **§ 10 FELLESKOSTNADER**

### **§ 10.1 Driftsutgifter**

Sameiets felleskostnader – alle driftsutgifter – skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret eller årsmøtet – til dekning av disse utgifter. Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjon og eiendomsavgift faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Trondheim kommune.



## § 10.2 Ekstraordinære utgifter

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over de ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt overfor.

## § 10.3 Utgifter for strøm og fjernvarme

I bygget installeres vannbårent varmeanlegg med fjernvarme. Det vil bli ett abonnement for hele bygget. Kostnader til avlesing av individuelt forbruk vil bli fakturert via fellesutgiftene for boligseksjonene.

I bygget installeres det ett abonnement for strømanlegget. Kostnader til avlesing av individuelt forbruk vil bli fakturert via fellesutgiftene for alle seksjoner.

## § 10.4 Unnlatelse av å betale felleskostnader

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

## § 10.5 Panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## § 11 MISLIGHOLD

### § 11.1 Definisjon av mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### § 11.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### § 11.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## § 12 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

### § 12.1 Innkalling til årsmøte og ekstraordinært årsmøte

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret.

Ekstraordinært årsmøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av seksjonseierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i årsmøtet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

## § 12.2 Saker årsmøtet skal behandle

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
  - a) leder
  - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
  - c) 1 varamedlem
  - d) revisor
  - e) valgkomité bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Valg under punkt c) og e) gjelder for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Revisors funksjonstid er tidsbestemt frem til ev. ny revisor er velges av årsmøtet. Regnskapsfører anses valgt inntil ny regnskapsfører velges.

## § 12.3 Hvem som kan stemme på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme for hver seksjon de eier. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

## § 12.4 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5% av sameiets årlige felleskostnader 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

## § 12.5 Valg av styre

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges etter forslag fra valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet. Også andre enn seksjonseiere kan velges inn i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 12.6

Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.



- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en representant til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

## § 13 STYRET

### § 13.1

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

### § 13.2

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### § 13.3

Styremøter avholdes når dette er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

### § 13.4

Styrets medlemmer velges for to år av gangen.

### § 13.5

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

### § 13.6

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

### § 13.7

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

## § 14 VELFORENING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og parkeringsseksjonen har pliktig medlemskap i Velforeningen Ilsvika vest, BT1 og BT2. Denne velforening vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige. Det offentlige vil overta deler av veier, gang- og sykkelbaner samt ledningsnett i hovedvei.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

## § 15 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:



- a) Noens personlige forhold eller
- b) Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## § 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

### § 16.1

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

### § 16.2

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

### § 16.3

Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

## § 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

### § 17.1

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutninger om oppløsning krever uttrykkelig enighet fra alle seksjonseiere.

### § 17.2

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

### § 17.3

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endringer av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og seksjon, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

## § 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

### § 18.1

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse for sameiet.

### § 18.2

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Sist endret på årsmøtet 25.08.2021



Sameiet Mellomila 92-94

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MELLOMILA 92-94

### **VELKOMMEN TIL SAMEIET MELLOMILA 92-94**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

**ANSVAR - OMFANG** Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

**SIKKERHET - LÅSING** Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

### **VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

### **FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG**

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

*Opphold på, og utsetting av gjenstander, eksempelvis cafébord og planter er kun tillatt på det området av svalgang og tilkomstarealer som ligger utenfor egen leilighet. Det vil si området som er nærmere veggen til egen leilighet enn veggen til noen andre sin leilighet.*

*Røyking er ikke tillatt på svalgangen eller andre felles gangareal.*

Ikke benytt rømningsvei som ordinær adkomstvei.

**SYKLER** Vasking/spyling av sykkel skal foregå på anvist plass, **på baksiden av nedkjørsel til parkeringskjeller.**

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.  
*Det er ikke tillatt å frakte sykkel i heis.*



**DYREHOLD** Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer. Båndtvang gjelder også katter.

## **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Teppebanking eller risting av tøy eller gulvmatter fra balkong er forbudt.

## **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

## **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Blomsterkasser/-potter kan monteres på innsiden av balkongen, under rekkverk og balkongfront.

## **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.



## **MELDEPLIKT VED SALG OG UMLEIE**

Ved salg av leiligheten skal melding sendes til forretningsfører. Melding om riktig bostedsadresse må også meldes forretningsfører om leiligheten leies ut. Ved utleie skal kontaktnfo på leietager formidles styret.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 30.11.2005

Oppdatert på årsmøtet 01.04.2014

Oppdatert ekstraordinært årsmøte 27.06.2019.

Oppdatert årsmøte 25.08.2021



1397 Sameiet Mellomila 92-94

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET